EKSISTENSI UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI DI INDONESIA

Celina Tri Siwi Kristiyanti[1]

Abstract: The growth of national development, especially in the field of economics, requires a substantial amount of funding. In that case, it is important to have a security rights institution that is solid and capable to offer legal security for the involved parties, in order to encourage increasing society's participation in the national development. The purpose of this research is to (1) find out the existence of Law No. 4 Year 1996 about Security Rights in the developments in Indonesia; (2) find out the role of grosse debt acknowledgement deed in the execution of guarantee rights in the security rights law; (3) find out the weaknesses of the security rights law. The results obtained are: (1) since the promulgation of Law No. 4 Year 1996 on Security Rights, the regulations on mortgage and *credietverband* (linked credit) related to land no longer apply; (2) grosse deed is an evidence of security rights (UUHT, article 14) and has executorial power similar to a court's order; (3) one of the weaknesses of UUHT is that it does not give maximum protection to the debtor (Article 11, paragraph 2 sub-section C, and article 20)

Pendahuluan

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum yang meminta perhatian secara serius dalam pembinaan hukumnya di antaranya ialah lembaga jaminan. Pembinaan hukum dalam bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan. Kegiatan-kegiatan sedemikian sering dilakukan oleh Warga Negara Indonesia pada umumnya, karena sudah menjadi kebutuhan rakyat, yang akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya. Bagi pemberi modal mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukumnya. (Purwahid Patrik, 2001:2)

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit akan selalu memerlukan adanya jaminan, hal ini demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan akan terjamin dengan adanya jaminan. Disinilah letak pentingnya lembaga jaminan itu. Dalam praktek bisnis, setiap usaha investasi yang dilakukan di suatu tempat sangat membutuhkan dana. Dana yang dimaksud ini dapat berasal dari dalam maupun luar negeri, yang biasanya disalurkan melalui lembaga perbankan atau lembaga keuangan. Kedua lembaga ini bersifat sebagai *financial intermediaries* (perantara keuangan) yaitu perantara dari pemilik dana dengan peminjam dana. Oleh karena uang tersebut dipinjamkan kepada peminjam dana, maka demi menjaga kelancaran pengembalian dana tersebut diikat dengan hak jaminan. Maka dari itu diperlukan suatu lembaga jaminan, dimana hal ini yang dimaksudkan adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan.

[1] Dosen Fakultas Hukum Unika Widya Karya Malang

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap (benda tidak bergerak) baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain Pasal 1131 KUHPerdata itu memberikan ketentuan bahwa apabila debitur cidera janji tidak melunasi utang yang diperolehnya dari para krediturnya, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya itu (Sutan Remy Sjahdeini, jurnal hukum bisnis Vol. 11/2000; 6).

Hak tanggungan diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Undang-Undang ini hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan, Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dan *Creditverband* seperti yang disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908 – 542 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937-190 dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. (Purwahid Patrik, 2001 : 51)

Lahirnya UUHT yang intinya menggantikan lembaga jaminan yang bernama hipotik dan *Credietverband*, karena keduanya tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataanya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanan hukum jaminan atas tanah, misalnya, mengenai pencatuman *title eksekutorial*, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan sebelumnya dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkereditan (penjelasan umum UUHT) (Salim, HS. 2004:306)

Dengan demikian jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat accessoir dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitur dengan kreditur. (Mariam Darus B., Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 11 / 2001, h. 11)

Dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditentukan bahwa hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Selain itu mengingat judul UUHT mencakup pula benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, maka dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk

memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Atas dasar pemikiran diatas, maka pada makalah ini penulis membuat beberapa permasalahan sebagai berikut: 1) Bagaimanakah eksistensi UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam pembangunan di Indonesia ? 2) Bagaimanakah peranan grosse akta pengakuan utang dalam eksekusi hak jaminan menurut UUHT? 3) Mengapa dalam ketentuan mengenai UUHT, masih mengandung kelemahan-kelemahan?

Eksistensi UUHT dalam Pembangunan Ekonomi di Indonesia

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996 yaitu tanggal mulai diundangkannya (Pasal 31), merupakan suatu undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan pemberian kredit. (Sudargo Gautama, 1996:1)

Dalam Pasal 1 ayat (1) memberikan pengertian:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam penjelasan UUHT pasal 1 ayat (1) maksud hak tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah selama ini, sebagaimana yang diartikan dalam UUPA. Bukan saja atas tanah, tapi dapat berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Ini adalah berdasarkan “asas pemisahan secara horisontal” yang dipergunakan dalam hukum adat. Hukum adat yang dijadikan dasar daripada UUPA tahun 1960. Tanggungan ini adalah untuk pelunasan daripada hutang tertentu, jadi harus ada suatu perjanjian hutang sebelum dapat dibuat suatu perjanjian pemberian Hak Tanggungan (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Jika tidak ada hutang pokok maka tidak akan dapat dibuat suatu perjanjian Hak Tanggungan.

Dana atau uang adalah salah satu faktor modal penting untuk menjalankan dan mengembangkan suatu usaha ekonomi atau bisnis. Tanpa dana yang cukup, sulit kiranya dapat dijalankan dan dikembangkan usaha tersebut, apalagi dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat dan global. (Retnowulan Sutantio, BPHN, 1997/1998 :1) Guna kepentingan tersebut maka dana dapat diperoleh dengan melakukan peminjaman/kredit melalui lembaga institusional yang kompeten (perbankan). Dana berupa utang dari para kreditur hanya mungkin dilakukan apabila hukum memberikan perlindungan bagai para kreditur dalam hal debitur cidera janji tidak melunasi hutang tersebut pada waktunya.

Perlindungan istimewa tersebut dapat diberikan apabila kreditur tersebut memegang hak jaminan atas benda tertentu milik debitur. Benda tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk benda tidak bergerak diatur dalam UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Salah satu pertimbangan dikeluarkannya UUHT adalah dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat

dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong, peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan (pertimbangan butir a).

Ada beberapa ciri baru daripada Undang-Undang Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan daripada Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Antara lain dapat dilihat ciri-ciri baru sebagai berikut : (Sudargo Gautama, 1996:43)

1. Tentang objek hak tanggungan
   Di sini kita saksikan bahwa diperluas objek ini, bahwa hak pakai tertentu dapat juga dijadikan objek untuk hak tanggungan;
2. Pemberi dan pemegang hak tanggungan diatur pula ;
3. Tata cara pemberian, pendaftaran peralihan dan hapusnya hak tanggungan diatur secara cermat;
4. Eksekusi hak tanggungan juga diperhatikan dengan saksama;
5. Pencoretan hak tanggungan diatur secara saksama;
6. Mengenai secara administrasi mengandung hal-hal yang baru.

Peranan Grosse Akta Pengakuan Hutang dalam Eksekusi Hak Jaminan Menurut UUHT

Grosse akta adalah salah satu akta notaris yang mempunyai sifat dan karakteristik yang khusus, yang juga semakin banyak dibutuhkan dalam praktik sehari-hari. Grosse akta ini berbeda dengan akta-akta notaris lain, sebab di samping merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak, juga memiliki kekuatan eksekutorial. (Victor M. Situmorang dan Carmentyna Sitanggang, 1993 :3)

Menurut pendapat Mahkamah Agung, grosse akta (grosse surat utang notariil) yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR/258 RBg adalah : (Moch. Dja’is, 1997 : 53)

1. Grosse akta pengakuan hutang;
2. Berkepala seperti putusan hakim (Demi Keadilan Berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa);
3. Isinya pengakuan utang untunk membayar/melunaskan suatu jumlah uang tertentu (pasti);
4. Bersifat murni, artinya dalam pengakuan utang itu tidak ditambahkan persyaratan-persyaratan lain, terlebih lagi persyaratan-persyaratan yang berbentuk perjanjian;
5. Mengandung sifat eksepsional terhadap azas seseorang hanya dapat menyelesaikan sengketa melalui gugatan.

Grosse Akta Dalam Penilaian Hakim

Adapun kewenangan hakim pada Pengadilan Negeri menjalankan grosse akta yang disebut dalam Pasal 224 HIR ini yakni : (Victor M. Situmorang dan Carmentyna Sitanggang, 1993 : 130)

1. Nilai kekuatan grosse akta sama dengan putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dengan demikian setiap grosse akta dengan sendirinya menurut hukum dapat langsung dijalankan eksekusinya.
2. Pada waktu debitur memenuhi grosse akta dan pihak kreditur mengajukan permintaan eksekusi kepada Pengadilan Negeri harus memerintahkan pelaksanaan eksekusinya.

3. Hakim Pengadilan Negeri memimpin jalannya perintah eksekusi yang dikeluarkan-nya.
4. Eksekusi grosse akta hanya dapat dihindari dengan jalan :
   a. Debitur melaksanakan sendiri dengan sukarela;
   b. Terjadi "perdamaian" antara pihak debitur dengan pihak kreditur.

Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20, menurut ketentuan ini cara eksekusi pada prinsipnya dilakukan melalui lelang. Selain itu eksekusi juga dapat dilakukan melalui penjualan di bawah tangan. Menurut Pasal 20 ayat (1), eksekusi penjualan lelang dilakukan berdasarkan :

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Menurut Pasal 20 ayat (2) eksekusi penjualan di bawah tangan dilakukan jika melalui penjualan demikian diperoleh harga yang tinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dengan diberlakukan UUHT, grosse akta hipotik tidak memiliki peran lagi, karena diganti dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 14 UUHT yang menyatakan :

Ayat (1) sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ayat (2) sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan ke Tuhanan Yang Maha Esa";

Ayat (3) sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Sebelum berlakunya UUHT terdapat masalah yang menjadi salah satu penyebab terhambatnya eksekusi yakni berkenaan dengan penetuan jumlah utang nyata, namun hal tersebut tidak menjadi masalah sejak diberlakukan UUHT. Hal ini disebabkan dalam penentuan jumlah hutang yang pasti cukup berpedoman pada jumlah utang yang dicantumkan dalam perjanjian hutang piutang. Dengan kata lain setelah berlaku UUHT pihak bank tidak lagi menghadapi kendala eksekusi yang bersumber pada grosse akta surat hutang notariil yang di dalamnya harus mencantumkan jumlah hutang tertenu. Akibat selanjutnya adalah dalam pemberian kredit bank tidak perlu membuat akta pengakuan hutang. (Moch. Djais, 1997;56)

Kelemahan-kelemahan UUHT sebagai hukum hak jaminan

Dari penelitia yang dilakukan oleh tim kerja BPHN (1997/1998:17) diungkap bahwa UUHT kurang memberi perlindungan bagi debitur, adalah sangat berbahaya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) sub C, yaitu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek hak tanggungan, apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.

Tidaklah sukar bagi kreditur yang bermaksud jahat, misalnya apabila ia adalah seorang pengriba kelas kakap, untuk membuat debiturnya bercidera janji, yaitu dengan menghilang apabila debiturnya sedang memiliki uang untuk membayar utangnya, dan muncul kembali apabila debitur sedang rugi.

Debitur, yang pada umumnya buta hukum, pasti tidak mengetahui adanya Pasal 1404 dan seterusnya. KUHPerdata yang dapat ia pergunakan untuk melindungi dirinya. Tidaklah pula dapat diharapkan dari seorang Ketua Pengadilan Negeri, bahwa ia akan mengetahui segalanya yang ada di belakang layar. Dalam hal terbukti, bahwa debitur cidera janji, maka hak pengelolaan objek hak tanggungan, dapat saja terjadi akan diserahkan kepada kreditur.

Perlu ditinjau kembali pasal 20 ayat (5) UUHT yang berbunyi : sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Rawan sekali adalah anak kalimat : " sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan……………."

Dalam praktek selama ini, asalkan saja pelelangan belum terlaksana, apabila debitur membayar utangnya termasuk biaya perkara dan biaya eksekusi, maka pelelangan akan dihentikan/dibatalkan. Adalah sangat kejam apabila pelelangan diteruskan, justru oleh karena bagi seorang petani, tanah adalah milik yang sangat berharga. Dan bagaimana pula apabila hasil pelelangan adalah sangat kecil, sehingga tidak cukup untuk melunasi kewajiban debitur, masihkah ia harus membayar kekurangannya? Di mana lalu letak keadilan? Oleh karena itu Pasal 20 ayat (5) UUHT perlu ditinjau kembali.

Selain kelemahan diatas, terdapat permasalahan atas hukum hak jaminan: (Mariam Darus, jurnal hukum bisnis, vol. 11/2000, 14-15)

1. Pembaharuan Hukum Hak Jaminan

Pembaharuan hukum jaminan hingga saat ini terlihat tidak konsisten, sebagaimana kita ketahui pembaharuan hukum perdata dilakukan tidak melalui kodifikasi tetapi melalui pembaharuan secara parsial. Untuk hal ini, pembuat undang-undang harus berhati-hati karena pembaharuan secara parsial ini mengandung bahaya. Kadar bahaya tersebut terdapat pada sebagian hukum jaminan, seperti UUHT dan UUJF, yang tidak berada dalam satu sistem. Dengan kata lain terbuka kemungkinan bahwa hak-hak jaminan tersebut akan berbenturan. Jadi kehati-hatian tersebut harus ditekankan pada pembaharuan hukum secara parsial/ Bahaya ini telah kita lihat dalam pembaharuan hukum jaminan ini, khususnya dalam UUHT dan UUJF, yaitu terdapatnya benturan tentang objek dari benda jaminan.

2. Inkonsistensi Pembaharuan Sistem

Dilihat dari segi sistem, lahirnya UUHT dan UUJF menimbulkan dampak atas hukum benda dan jaminan nasional. Keluarnya kedua undang-undang ini adalah pada saat kita belum memiliki pengetahuan tentang asas-asas hukum benda dan hukum jaminan, disebabkan belum dikeluarkannya UU tentang hukum benda dan UU tentang hak jaminan. Kita belum mengetahui secara jelas bagaimana asas-asas yang mengatur hubungan antara benda yang dilekatkan pada benda lain, baik asas vertikal maupun asas pemisahan horisontal pada tanah.

Pengaturan UUHT yang terlebih dahulu dari hukum benda dan hukum jaminan menimbulkan beberapa masalah. Masalah ini menyangkut mengenai hak jaminan lain yang terletak di dalam undang-undang, di antaranya seperti KUHD yang mengatur tentang hipotik atas kapal (Pasal 314 KUHD), hipotik pesawat dalam UUP, UU Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS), UU Perumahan dan Pemukiman (selanjutnya disebut dengan UUPP) dan UU Perbankan yang mengatur tentang tanah. Ketiga undang-undang yang

disebut terakhir dibentuk sebagai pembaharuan hukum yang sekaligus memperbaharui secara ulang perangkat hukum yang sudah ada. Tentu saja hal ini akan membeikan ganjalan dalam proses pengkodifikasian huku nasional, khususnya hukum benda dan jaminan, yang telah disepakati oleh para ahli hukum kita dengan cara kodifikasi parsial melalui pembentukan undang-undang.

3. Pengaturan objek fidusia yang bertentangan dengan hak tanggungan

Sebagai lembaga hak jaminan yang semula diperuntukkan bagi barang bergerak, lembaga yang diatur melalui yurisprudensi lalu dalam UURS dan UUPP, keberadaannya dipertanyakan dengan diundangkannya UUHT. Dalam UUHT ditentukan bahwa hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Selain itu, mengingat judul UUHT mencakup pula benda-benda lain yang berkaitan dengan tanak, maka dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (vide penjelasan umum angka 5 par. 3)

Penyelesaian masalah pembebanan fidusia atas rumah susun beserta tanah tempat bangunan tersebut berdiri dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMRS) yang berdiri di atas Hak Pakai Atas Tanah Negara (HPATN) tidaklah sulit karena dalam Pasal 27 UUHT ditentukan bahwa UU ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Dengan demikian ketentuan fidusia sebagai lembaga jaminan dalam UURS hapus dengan sendirinya.

Permasalahan terjadi saat kita melihat ketentuan fidusia dalam UUPP, merupakan suatu pertanyaan mengapa UUHT tidak dinyatakan berlaku juga untuk UUPP. Dalam penjelasan Pasal 15 UUPP disebutkan bahwa pembebanan atas rumah yangmerupakan milik pemegang hak atas tanah memberikan 2 (dua) alternatif pilihan yaitu dapat dibebani fidusia atau dengan hipotik (sekarang hak tanggunga). Adanya dua pilihan ini tentu saja membingungkan. Selain itu, dari keadaan ini, kita dpat melihat bahwa UUHT tidak konsekuen dengan pernyatannya bahwa UUHT adalah satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, karena fidusia masih berlaku dalam UUPP. Sekali lagi asas konsistensi di sini tidak diperhatikan.

Penutup

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam pasal ini UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *credietverband* seperti yang disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam buku II KUHPerdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi (Purwahid Patrik, 2001:51).
2. Peranan grosse akta pengakuan hutang dalam Pasal 14 UUHT yang disebut sebagai sertifikat hak tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa”. Dan dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya

kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. (Purwahid Patrik 2001 :67-68)

3. Pemberlakuan UUHT tidak terlepas dari adanya kelemahan-kelemahan salah satunya kurang mengatur perlindungan hak debitur, terlihat pada pasal 11 ayat (2) sub C dan pasal 20

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pembinaan Hukum Nasional, Penelitian Tentang Perlindungan Hukum, Eksekusi Jaminan Kredit, BPHN-DEPKEH, 1997/1998.

Dja'is, Muhammad, Peran Sifat Accessoire Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet, Majalah Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus Tahun 1997

Gautama, Sudargo, Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No 4, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Jurnal Hukum Bisnis Volume 11 Tahun 2000

Patrik, Purwahid dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi UUHT, Undip Semarang, 2001.

Situmorang, Victor. M dan Cormentyna Sitanggang, Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi, Rineka Cipta, 1993.